

**ДОГОВОР**  
**аренды земельного участка**

г. Челябинск

«02» марта 2017 г.

**Индивидуальный предприниматель Серсков Николай Васильевич**, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 74 № 004643040 выданного ИФНС по Советскому району г. Челябинска 25.05.2006г, и

**Индивидуальный предприниматель Пономарёв Валерий Геннадьевич**, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 74 № 002974332 выданного ИФНС России по Советскому району г. Челябинска 25.06.2004г., именуемые в дальнейшем «**Арендодатели**», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Производственно-Строительная компания «Строй-Т»**, в лице директора Ахмитжанова Дениса Рашитовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатели передают, а Арендатор принимает в пользование на условиях настоящего Договора аренды следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для эксплуатации объектов недвижимого имущества, площадью **38 137 кв.м.**, кадастровый номер 74:36:0402013:803, расположенный по адресу: **Челябинская область, г. Челябинск, Советский район, Военный городок №18** (далее именуемый – земельный участок).

1.2. Действие настоящего договора распространяется на отношения сторон, возникшие с «01» марта 2017г. Настоящий Договор заключен сроком до **31 декабря 2018 года**.

1.3. Передаваемый земельный участок принадлежит Арендодателям на праве общей долевой собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 26.12.2016г.:

Серскову Николаю Васильевичу принадлежит 11/20 в общей долевой собственности на земельный участок, номер и дата государственной регистрации права: 74-74/036-74/001/234/2016-1655/2 от 30.12.2016г.

Пономарёву Валерию Геннадьевичу принадлежит 9/20 в общей долевой собственности на земельный участок, номер и дата государственной регистрации права: 74-74/036-74/001/234/2016-1655/3 от 30.12.2016г.

1.4. Арендодатели информирует Арендатора о том, что на земельный участок, указанный в п.1.1.1. настоящего договора, зарегистрировано ограничение права (обременение) в виде ипотеки в силу закона на срок с 30.12.2016г. по 28.06.2017г., номер государственной регистрации 74-74/036-74/001/234/2016-1656/1 от 30.12.2016г., в пользу Солопова Сергея Александровича, 27.09.1957 г.р.

1.5. Целевое назначение предоставления земельного участка - для строительства объекта капитального строительства. Арендатор не вправе менять целевое назначение передаваемого в аренду земельного участка.

**2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

2.1. Размер арендной платы, сроки и порядок оплаты определяются Сторонами в Приложении №1 к настоящему договору (График платежей), являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора, либо по согласованию сторон иными, не противоречащими законодательству, видами расчетов. Обязательство Арендатора по внесению безналичного платежа считается исполненным в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателей.

2.3. В случае превышения сроков строительства жилого дома по вине Арендатора, начисление арендной платы за земельный участок производится в двойном размере арендной платы, предусмотренной Приложением №1 к настоящему договору, пропорционально за каждый день просрочки до окончания срока строительства.

2.4. Размер арендной платы пересматривается в случае изменения налогов за землю, иных ценообразующих факторов, и устанавливается в дополнительном соглашении к настоящему договору.

 Серсков Н.В.

 Пономарёв В.Г.

 Ахмитжанов Д.Р.

### 3. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. Земельный участок предоставляется Арендатору при выполнении силами и за счет Арендатора следующих условий:

-разработать, согласовать и утвердить в установленном порядке проектную документацию на строительство объекта капитального строительства в соответствии с разрешенными видами использования;

-вести проектирование в соответствии с техническими условиями, с соблюдением строительных норм, правил и согласованием с противопожарными, санитарными службами;

-оформление разрешения на строительство и ввода объекта в эксплуатацию вести в соответствии с требованиями градостроительного плана земельного участка. В случае отклонения от градостроительного плана земельного участка ответственность возлагается на застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. На компенсацию убытков в случае досрочного расторжения настоящего Договора.

4.1.2. На продление настоящего Договора на согласованных сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателям не позднее, чем за 30 календарных дней до истечения срока действия Договора.

4.1.3. На сдачу в субаренду части или всего арендуемого земельного участка по договору субаренды, зарегистрированному в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать предоставленный ему земельный участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления в соответствии с разделом 3. настоящего Договора.

4.2.2. Своевременно и полностью вносить арендную плату, плату за предоставление права аренды, а так же нести расходы, связанные с перечислением платежей.

4.2.3. По требованию Арендодателей проводить ежеквартальную сверку оплаты и выполнения условий Договора.

4.2.4. Обеспечить соблюдение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, природоохранными и санитарными органами.

4.2.5. Обеспечить представителям Арендодателей по первому требованию, беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок.

4.2.6. В случаях, предусмотренных действующим законодательством и органами местного самоуправления, возместить Арендодателям убытки и упущенную выгоду, связанные с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

4.2.7. Принять в аренду и сдать Арендодателям земельный участок по Акту сдачи-приемки, составленному на момент заключения или расторжения настоящего Договора.

4.2.8. В десятидневный срок письменно уведомить Арендодателей об изменении организационно-правовой формы, наименования, банковских реквизитов и юридического адреса.

4.2.9. Зарегистрировать настоящий Договор аренды земли в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

4.3. Стороны определили, что в течение срока действия настоящего договора Арендатор имеет право осуществить работы по образованию новых земельных участков путем разделения, объединения и преобразования земельного участка, указанного в п. 1.1.1. настоящего договора, либо путем выделения части указанного земельного участка в новый земельный участок, в том числе работы по утверждению границ образуемых земельных участков, по постановке их на кадастровый учет, изменению разрешенного использования; на заключение договора субаренды земельного участка. Подписанием настоящего договора Арендодатели подтверждают свое согласие на осуществление Арендатором вышеуказанных действий в отношении земельного участка, и на обременение ипотекой вновь образованных земельных участков.

Подписанием настоящего Договора Арендодатели предоставляют Арендатору право и подтверждают свое согласие на передачу земельного участка, либо вновь образованных земельных участков, в последующий залог, на передачу земельного участка либо вновь образованного земельного участка в субаренду третьим лицам, на совершение иных, не запрещенных законом юридически значимых действий и сделок, и на внесение соответствующих изменений в Единый

Серсков Н.В.

Пономарёв В.Г.

Ахмитжанов Д.Р.

государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатели имеют право:

5.1.1. Досрочно расторгнуть настоящий Договор и изъять в установленном порядке все или часть земельного участка, предоставленного по настоящему Договору, в следующих случаях:

- при его не использовании;
- при использовании его не по целевому назначению;
- при систематическом не внесении оговоренных настоящим Договором арендных платежей;
- при превышении нормативных сроков освоения земель;
- при использовании его с нарушением условий настоящего Договора и действующего законодательства.

5.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель.

5.1.3. Приостанавливать работы, выполняемые Арендатором на арендуемом земельном участке с нарушением условий настоящего Договора, земельного, природоохранного законодательства, правил застройки.

5.1.4. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае изменения соответствующих законодательных актов РФ, иных нормативных и правовых актов государственных органов или органов местного самоуправления.

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных Арендатором в результате использования земельного участка с нарушениями действующего законодательства.

5.2. Арендодатели обязаны:

5.2.1. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям Договора.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

5.2.3. Сдать в аренду и принять от Арендатора земельный участок по Акту сдачи-приемки, составленному на момент заключения или расторжения настоящего Договора.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются в случае несоблюдения сторонами требований, определенных разделами 1,2,3,4,5 настоящего Договора, по соглашению сторон или в судебном порядке.

6.2. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством.

6.3. За нарушение сроков перечисления арендной платы Арендатор уплачивает пени в размере 0,1% от суммы недоимки по арендной плате за каждый день просрочки до даты фактического выполнения обязательства.

6.4. В случае невыполнения п.4.2.9. Арендатор уплачивает штраф в размере 10%, причитающейся к оплате по очередному сроку суммы арендной платы.

6.5. Договор подлежит расторжению:

6.5.1. Если Арендатор не выплачивает арендную плату в соответствии с Графиком платежей, согласованным в Приложении №1 к настоящему договору, с задержкой, более 3-х месяцев, Арендодатели в одностороннем порядке расторгают Договор аренды. Арендодатель вправе отказаться от исполнения договора аренды в одностороннем внесудебном порядке в соответствии со ст.ст.310, 450.1 ГК РФ. В этом случае Арендатор обязан в течение 15 дней после получения письменного уведомления Арендодателей оплатить задолженность по арендным платежам и освободить арендуемый земельный участок, арендуемое имущество подлежит изъятию у Арендатора без оплаты произведенных улучшений.

В случае неисполнения данного требования, Арендодатели вправе требовать с Арендатора неустойку в размере 10% годовой арендной платы.

6.5.2. При использовании земельного участка (в целом или его части) с нарушениями условий Договора.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

Серсков Н.В.

Пономарёв В.Г.

Ахмитжанов Д.Р.

7.2. Споры, возникающие в ходе реализации настоящего договора, разрешаются Сторонами с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 10 календарных дней с момента ее получения, в случае отправки ее по почте претензия считается полученной на 6 (шестой) день с момента ее отправки. В случае невозможности разрешения споров в досудебном порядке, споры передаются на рассмотрение Арбитражного суда Челябинской области.

7.3. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, по одному для каждой из сторон и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

7.4. К настоящему Договору прилагаются:

- график платежей,
- акт приема-передачи земельного участка.

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Арендодатели:**

**ИП Серсков Николай Васильевич**  
454138 г. Челябинск, ул. Куйбышева, д.7, кв.55  
Свидетельство 74 № 004643040 выдано ИФНС по  
Советскому району г. Челябинска 25.05.2006г  
р/с 40802810172310108860 в Челябинском ОСБ  
№8597 г. Челябинска  
к/с 30101810700000000602, БИК 047501602

  
Серсков Н.В.

**ИП Пономарев В.Г.**

454048, г. Челябинск, ул. Междугородная, д.11  
ИНН745103662514, ОГРНИП 304745117700132  
р/сч 40802810272310104861  
в отделении №8597 «Сбербанк России» ПАО  
к/сч 30101810700000000602  
БИК 047501602

  
Пономарёв В.Г.

**Арендатор:**

**ООО ПСК «Строй-Т»**  
454008, г. Челябинск, Свердловский тракт, д.9,  
оф.212  
ИНН 7448201048/ КПП 744801001  
ОГРН 1177456013184  
р/с 40702810772000018605 в Челябинском  
отделении №8597 ПАО Сбербанк  
БИК 047501602  
к/с 30101810700000000602

  
Ахмитжанов Д.Р.



Серсков Н.В.

Пономарёв В.Г.

Ахмитжанов Д.Р.

**Акт приема-передачи  
к договору аренды земельного участка от «02» марта 2017г.**

г. Челябинск

«02» марта 2017г.

**ИП Серсков Николай Васильевич**, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 74 № 004643040 выданного ИФНС по Советскому району г.Челябинска 25.05.2006г, и

**ИП Пономарёв Валерий Геннадьевич**, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 74 № 002974332 выданного ИФНС России по Советскому району г.Челябинска 25.06.2004г., именуемые в дальнейшем «Арендодатели», с одной стороны, и

**ООО ПСК «Строй-Т»**, в лице директора Ахмитжанова Дениса Рашитовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатели передали, а Арендатор принял в пользование на условиях Договора аренды земельного участка от «02» марта 2017г. следующее недвижимое имущество:  
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для эксплуатации объектов недвижимого имущества, площадью **38 137 кв.м.**, кадастровый номер 74:36:0402013:803, расположенный по адресу: **Челябинская область, г.Челябинск, Советский район, Военный городок №18.**

2. На момент передачи земельного участка претензий к его состоянию нет.

**Арендодатели:**

**ИП Серсков Николай Васильевич**

454138 г.Челябинск, ул. Куйбышева, д.7, кв.55

Свидетельство 74 № 004643040 выдано ИФНС по

Советскому району г.Челябинска 25.05.2006г

р/с 40802810172310108860 в Челябинском ОСБ

№8597 г.Челябинска

к/с 30101810700000000602, БИК 047501602

  
\_\_\_\_\_ **Серсков Н.В.**

**Арендатор:**

**ООО ПСК «Строй-Т»**

454008, г.Челябинск, Свердловский тракт, д.9,  
оф.212

ИНН 7448201048/ КПП 744801001

ОГРН 1177456013184

р/с 40702810772000018605 в Челябинском  
отделении №8597 ПАО Сбербанк

БИК 047501602

к/с 30101810700000000602

  
\_\_\_\_\_ **Ахмитжанов Д.Р.**

**ИП Пономарев В.Г.**

454048, г.Челябинск, ул. Междугородная, д.11

ИНН745103662514, ОГРНИП 304745117700132

р/сч 40802810272310104861

в отделении №8597 «Сбербанк России» ПАО

к/сч 30101810700000000602

БИК 047501602

  
\_\_\_\_\_ **Пономарёв В.Г.**



\_\_\_\_\_ Серсков Н.В.

\_\_\_\_\_ Пономарёв В.Г.

\_\_\_\_\_ Ахмитжанов Д.Р.

«02» марта 2017 г.

### График платежей

**ИП Серсков Николай Васильевич**, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 74 № 004643040 выданного ИФНС по Советскому району г. Челябинска 25.05.2006г, и

**ИП Пономарёв Валерий Геннадьевич**, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 74 № 002974332 выданного ИФНС России по Советскому району г. Челябинска 25.06.2004г., именуемые в дальнейшем «Арендодатели», с одной стороны, и

**ООО ПСК «Строй-Т»**, в лице директора Ахмитжанова Дениса Рашитовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее приложение к договору аренды земельного участка от «02» марта 2017г. о нижеследующем:

1. Стороны согласовали следующий порядок формирования размера арендной платы за земельный участок, арендуемый по договору аренды земельного участка от «02» марта 2017г.:

Период аренды	Арендная плата, рублей (без НДС)	
	на расчетный счет ИП Серскова Н.В.	на расчетный счет ИП Пономарёва В.Г.
01.03.2017- 31.03.2017	6 363 636,37	6 363 636,37
01.04.2017- 30.06.2017	19 090 909,09	19 090 909,09
01.07.2017- 30.09.2017	19 090 909,09	19 090 909,09
01.10.2017- 31.12.2017	19 090 909,09	19 090 909,09
01.01.2018- 31.03.2018	19 090 909,09	19 090 909,09
01.04.2018- 30.06.2018	19 090 909,09	19 090 909,09
01.07.2018- 30.09.2018	19 090 909,09	19 090 909,09
01.10.2018- 31.12.2018	19 090 909,09	19 090 909,09
<b>Итого за период с 01.03.2017г. по 31.12.2018г.</b>	<b>140 000 000, 00</b>	<b>140 000 000, 00</b>

Общая сумма арендной платы составляет: **280 000 000 (Двести восемьдесят миллионов) рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен.**

2. Исходя из указанного выше порядка формирования арендной платы Стороны согласовали, что арендная плата вносится Арендатором ежеквартально в следующем порядке и размерах:

- до 31.12.2017г. по 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей 00 копеек на расчетный счет каждого Арендодателя;

- до 31.12.2018г. по 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей 00 копеек на расчетный счет каждого Арендодателя;

- до 31.03.2019г. по 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей 00 копеек на расчетный счет каждого Арендодателя.

3. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от «02» марта 2017г., вступает в действие со дня его подписания Сторонами.

4. Во всем остальном действуют положения договора аренды земельного участка от «02» марта 2017 г.

**ИП Серсков Н.В.**  
454138, г. Челябинск, ул.  
Куйбышева, д.7, кв.55  
Свидетельство 74 №  
004643040 выдано ИФНС по  
Советскому району  
г. Челябинска 25.05.2006г  
р/с 40802810172310108860 в  
Челябинском ОСБ №8597  
г. Челябинска  
к/с 30101810700000000602,  
БИК 047501602

Серсков Н.В.

**ИП Пономарев В.Г.**  
454048, г. Челябинск,  
ул. Междугородная, д.11  
ИНН 745103662514,  
ОГРНИП 304745117700132  
р/сч 40802810272310104861  
в отделении №8597 «Сбербанк  
России» ПАО  
к/сч 30101810700000000602,  
БИК 047501602

Пономарёв В.Г.

**ООО ПСК «Строй-Т»**  
454008, г. Челябинск,  
Свердловский тракт, д.9, оф.212  
ИНН 7448201048/ КПП  
744801001  
ОГРН 1177456013184  
р/с 40702810772000018605 в  
Челябинском отделении №8597  
ПАО Сбербанк БИК 047501602  
к/с 30101810700000000602

Ахмитжанов Д.Р.



